

## TRASLADO DICTAMEN PERICIAL

REIVINDICATORIO seguido por JESUS RIVAS COLLANTE contra OSCAR BERMUDEZ VILORIA. RAD. 47-189-40-89-002-2016-00112-00.- Ciénaga, Magdalena, 13 de septiembre de 2021.

En cumplimiento de lo ordenado en el art. 228 del C.G.P., el **DICTAMEN PERICIAL** presentado por el perito DINO SILVA FUSCALDO se pone a disposición de las partes por el termino de tres (3) días.

Fijado hoy lunes, 13 de septiembre de 2021, conforme el art. 110 ejusdem.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

MANUEL DE JESÚS SANTIAGO POLO  
SECRETARIO

Señor:

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**

Ciénaga – Magdalena

E. S. D.

REF: **PROCESO REIVINDICATORIO SEGUIDO POR JESUS RIVAS  
COLLANTE, CONTRA OSCAR BERMUDEZ VILORIA**

RAD: 2016 – 00112

**DINO SILVA FUSCALDO**, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la C.C. No 12.543.042 de Santa Marta, en mi condición de perito dentro del proceso en referencia, por medio del presente escrito allego a su despacho dictamen pericial realizado el día 10 noviembre de 2020 en los predios ubicados en la Calle 19 No. 35C – 25 y Calle 19 No. 35C - 35, barrio 5 de Febrero, sector residencial del casco urbano del Municipio de Ciénaga Magdalena.

El cual consta de 17 folios consistentes en descripción, articulo 226, registro fotográfico, levantamiento planimetrico tamaño oficio y anexos, más otro folio de hoja de remisión.

Del señor Juez,



**DINO SILVA FUSCALDO**

**Ing. Agrónomo**

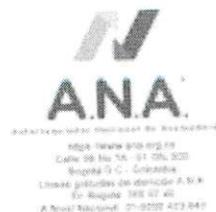
**T.P. No 8152 Min Agricultura**

**Auxiliar de la Justicia**

**Oficina de Apoyo de Ciénaga.**



PIN de Validación: ba130add



148

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) DINO JOSE SILVA FUSCALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12543042, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12543042.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DINO JOSE SILVA FUSCALDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		Fecha	Regimen
<b>Alcance</b>		06 Jul 2017	Régimen de Transición
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>			
Categoría 2 Inmuebles Rurales		Fecha	Regimen
<b>Alcance</b>		06 Jul 2017	Régimen de Transición
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>			

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA



149

PIN de Validación: ba130add

<https://www.raa.org.co>

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CIÉNAGA, MAGDALENA

Dirección: CALLE 16 NO. 17 - 133

Teléfono: 3008054948

Correo Electrónico: dino\_silva09@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DINO JOSE SILVA FUSCALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12543042.

El(la) señor(a) DINO JOSE SILVA FUSCALDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ba130add

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

**DINO JOSE SILVA FUSCALDO**  
**C.C. 12543042**

**R.N.A. 1570**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbano	NCL 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**Fecha de aprobación: 01/04/2017**

**Fecha de vencimiento: 30/04/2021**

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.  
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



151

**EL SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE  
SANTA MARTA Y DEL MAGDALENA**

**CERTIFICA**

Que el Ingeniero Agrónomo **DINO SILVA FUSCALDO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 12.543.042 expedida en Santa Marta y Matricula profesional No. 8152 de Ministerio de Agricultura y Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. No. 1570, registro RAA - Aval - 12543042, es miembro activo de esta Lonja como Perito Avaluador Urbano y Rural.

En Santa Marta, el día 10 del mes de noviembre de 2020.

**PEDRO RAMIREZ LOZANO**

+57 (5) 421 0649 / 314 588 4493

lonjadesantamarta.com

info@lonjadesantamarta.com

Calle 19 No. 2A-43 Ed. Mirador del Parque Of. 208, Santa Marta D.T.C.H.

Solicitante: **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE CIÉNAGA -MAGDALENA**

REF: **PROCESO REIVINDICATORIO SEGUIDO POR JESUS RIVAS COLLANTE, CONTRA OSCAR BERMUDEZ VILORIA**

RAD: 00112

**Fecha de la diligencia:** NOVIEMBRE 10 DE 2020  
**Fecha del informe:** NOVIEMBRE 13 DE 2020  
**Tipo de inmueble:** URBANO – RESIDENCIAL

**Identificación del inmueble:** Se trata de dos lotes de terreno, ubicados en la calle 19 No. 35C – 25 y calle 19No. 35C – 35 respectivamente, barrio 5 de Febrero, del casco urbano del Municipio de Ciénaga – Magdalena.

La forma del lote de los lotes de terreno son dos polígonos rectangulares, topografía plana, sin ningún riesgo de derrumbe y no presenta reglamento de propiedad horizontal.

**ORTOFOTO DEL INMUEBLE EN ESTUDIO**



**Fuente: Google Maps**

**Vías de acceso al inmueble:** Por la calle 19 y por las carreras 35 y 36, sin pavimento, en regular estado de conservación.

**Servicios públicos:** Cuenta el predio con todos los servicios públicos básicos, como energía eléctrica, gas natural, acueducto y alcantarillado en construcción.

**Servicios comunales:** Cuenta con todos los servicios comunales de Ciénaga, como puestos de salud Barrio La Floresta, Instituciones Educativas como Darío Torregrosa Pérez y Enoc Mendoza, Cuadrante de Policías etc.

**Valorización:** Las expectativas de valorización se encuentran en proceso de consolidación.

**Estratificación:** 1, residencial.

**Aspecto Jurídico:**

Predio Lote No. 11, manzana V – 1

**Escritura Pública:** No. 637 del 27/09/2014 de la Notaría Única de Ciénaga Magdalena.

**Especificación:** 0125 Compraventa  
De: La Floresta LTDA en Liquidación  
A: Jesús Joaquín Rivas Collante

**Matricula inmobiliaria:** No. 222 – 11784, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga Magdalena.

**Código Catastral:** No. 471890103000002410005000000000.

**Aspecto Jurídico:**

Predio Lote No. 12, manzana V – 1

**Escritura Pública:** No. 637 del 27/09/2014 de la Notaría Única de Ciénaga Magdalena.

**Especificación:** 0125 Compraventa  
De: La Floresta LTDA en Liquidación  
A: Jesús Joaquín Rivas Collante

**Matricula inmobiliaria:** No. 222 – 11785, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga Magdalena.

**Código Catastral:** No. 471890103000002410004000000000.

**LINDEROS Y AREAS DE LOS DOS PREDIOS**

**Predio Lote No. 11, Manzana V-1**

**Norte:** En 9.65 metros lineales, con lote No. 8, predio de Oscar Bermúdez Viloría.

**Sur:** En 9.65 metros lineales, con calle 19 en medio, con predio de Cipriano Jonise De La Torre.

**Este:** En 16.18 metros lineales, con lote No. 12, predio de Oscar Bermúdez Viloría.

**Oeste:** En 16.25 metros lineales, con predio de Juan Carlos Estrada y Erika González

**Área de Terreno:** 155.71 metros cuadrados.

**Fuente:** Levantamiento planimetrico, con escala 1:250, levantado por el topógrafo José Chicre Campo, con M.P. No. 17043 de fecha septiembre 12 de 2019.

**Predio Lote No. 12, Manzana V-1**

**Norte:** En 9.65 metros lineales, con lote No. 8, predio de Oscar Bermúdez Viloría.

**Sur:** En 9.65 metros lineales, con calle 19 en medio, con predio de Cipriano Jonise De La Torre.

**Este:** En 16.10 metros lineales, con carrera 36 en medio, predio de Jailin Sanjuan Aguirre, con predio de Yeith Maldonado y predio de Nailud Saldaña.

**Oeste:** En 16.18 metros lineales, con lote No. 11 de Oscar Bermúdez Viloría.

**Área de Terreno:** 156.46 metros cuadrados.

**Fuente:** Levantamiento planimetrico, con escala 1:250, levantado por el topógrafo José Chicre Campo, con M.P. No. 17043 de fecha septiembre 12 de 2019.

## CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PREDIOS

Se trata de dos lotes, con muros de cerramientos con las siguientes características:

En el lindero frontal, calle 19 se encuentra con cerramiento de muros de ladrillos de arcilla y bloques de cemento sin pañete, a una altura de 1.50 metros, con un portón con marco de ángulos y varillas de hierro de 1/2 pulgada de diámetro, a una altura de 2.40 metros y 5 metros de ancho.

En el lindero lateral, con carrera 36 se encuentra con cerramiento de muros de cemento sin pañetes, a una altura de 2.20 metros. Todos estos cerramientos se encuentran en buen estado de conservación y con una edad de construcción o vetustez de 10 a 12 años aproximadamente (ver registro fotográfico).

**Área de construcción cerramiento frontal:** 21.45 metros cuadrados.  
**Área de construcción cerramiento lateral:** 35.42 metros cuadrados.

### DISTRIBUCIÓN DE LOS PREDIOS:

Los dos lotes se encuentran sin divisiones internas

### OBSERVACIONES GENERALES

Los muros de cerramiento, se encuentra en buen estado de conservación y contruidos con materiales de calidad comercial.

## INVESTIGACION ECONÓMICA

### Investigación Directa

Se vende una vivienda, ubicada en la carrera 37, con calle 18D, barrio 5 de Febrero, construido con muros de ladrillos, pañetados y pintados, cubierta de asbesto cemento (eternit), pisos de cemento pulido, puertas y ventanas externas e internas metálicas, en buen estado de conservación.

**Área del lote:** 10.0 mtsx 20.0 mts = 200 metros cuadrados.  
**Área de Construcción:** 150 metros cuadrados.  
**Valor venta:** \$ 40.000.000    **Valor m<sup>2</sup>** \$266.666.60    **valor m<sup>2</sup> Terreno** \$ 110.000  
**Contacto:** 302 4358822

Se vende una vivienda, ubicada en la carrera 37 No. 18C – 109, Barrio 5 de Febrero, construido con muros de ladrillos, sin pañetes (obra negra), cubierta de asbesto cemento (eternit), pisos en plantilla, puertas y ventanas externas e internas metálicas, en aceptable estado de conservación.

**Área del lote:** 5.50 mts x 21 mts = 115.50 metros cuadrados.  
**Área de Construcción:** 99.0 metros cuadrados.  
**Valor venta:** \$ 30.000.000    **Valor m<sup>2</sup>** \$303.030    **valor m<sup>2</sup> Terreno** \$ 120.000  
**Contacto:** 320 5502710

Se vende una vivienda, ubicada en la Calle 18C carrera 36 esquina, Barrio 5 de Febrero, construido con muros de bloques de cemento, pañetados y pintados, cubierta de asbesto cemento (eternit), pisos en cerámica,, puertas y ventanas externas e internas metálicas, en buen estado de conservación.

Área del lote: 10.0 mts x 20.0 mts = 200 metros cuadrados.

Área de Construcción: 100.0 metros cuadrados.

Valor venta: \$ 30.000.000 Valor m<sup>2</sup> \$300.000 valor m<sup>2</sup> Terreno \$ 105.000

Contacto: 301 2608919

Se vende lote de terreno y mejoras en mal estado de conservación, ubicado en la carrera 38 con calle 18C, Barrio 5 de Febrero, mejoras para demolición.

Área del lote: 7.0 mts x 18.0 mts = 126.0 metros cuadrados.

Área de Construcción: 4.0 mts x 3.0 mts = 12.0 metros cuadrados.

Valor venta: \$ 15.000.000 Valor m<sup>2</sup> \$119.040 valor m<sup>2</sup> Terreno \$ 109.000

Contacto: 301 4459846

### METODOLOGIA UTILIZADA

#### Para el valor del inmueble

Para determinar el valor del terreno se utilizó el método de comparación de mercado consultando a personas relacionadas con la construcción con el sector inmobiliario y otros peritos evaluadores.

Muestra	Ubicación	Contacto	Vr Area (M2.)	Base para los calculos estadisticos	
M1	5 de Febrero	302-4358822	110.000,00	1.000,00	1.000.000,00
M2	5 de Febrero	320-5502710	120.000,00	-9.000,00	81.000.000,00
M3	5 de Febrero	301-2608919	105.000,00	6.000,00	36.000.000,00
M4	5 de Febrero	301-4459846	109.000,00	2.000,00	4.000.000,00
Suma			444.000,00		122.000.000,00
Media Aritmetica			<b>111.000,00</b>		

$$\frac{2}{\sqrt{\frac{122.000.000,00}{(N-1)} - 11.045,36}} = 1,73 \Rightarrow 6.384,60$$

$$\text{Coeficiente de variacion} = A = \frac{6.384,60}{111.000,00} = 5,75\% \text{ Menor a } 7,5\%$$

**OBSERVACIÓN:** De acuerdo a la investigación de mercado y los cálculos estadísticos adoptamos el valor que arroja la media aritmética de \$ 111.000,00.

#### Para el valor de la construcción

Para determinar el valor de la construcción consultamos los valores de la revista CONSTRUDATA No. 192, periodo de septiembre a noviembre de 2019 además con los otros constructores de urbanizaciones vecinas y estimamos el valor de metro cuadrado de construcción para viviendas como la que estamos evaluando, con estos acabados y se utilizó el método de reposición el precio de base será \$230.000.00 M<sup>2</sup>.

Edad...10 años.

Calificación 2.5

Vida técnica 70 años

Depreciación;  $10/70 = 0.5$  a este valor le corresponde una depreciación del 16.02%%

$\$ 230.000 \times 16.02\% = \$36.840$  entonces  $\$ 230.000 - \$ 36.840 = \$ 193.160$

### DETERMINACIÓN DEL AVALUO DE LOS DOS LOTES

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Lote terreno	M <sup>2</sup>	312.17	\$ 111.000.00	\$ 34.650.870.00
<b>Subtotal</b>				<b>\$ 34.650.870.00</b>
Cer. Frontal	M <sup>2</sup>	21.45	\$ 193.160	\$ 4.143.282.00
Cer. Lateral	M <sup>2</sup>	35.42	\$ 193.160	\$ 6.841.727.20
Portón hierro	M <sup>2</sup>	12.0	\$ 300.000	\$ 3.600.000.00
<b>Subtotal</b>				<b>\$ 14.585.009.20</b>
<b>Valor total de los dos predios</b>				<b>\$ 49.235.879.20</b>

**Son: CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS CON VEINTE CENTAVOS M/L.**

### CONCLUSIONES

- ✦ El documento de certificado de libertad y tradición de fecha 27 de septiembre de 2019, del predio lote No. 11, manzana V-1, ubicado en la calle 19 No. 35C – 25, tiene una cabida de 172.75 metros cuadrados, pero el levantamiento planimetrico con escala 1:250, realizado por el topógrafo José Chicre Campo con M.P. No. 17043 de fecha septiembre 12 de 2019, este mismo lote arroja una cabida de 155.71 metros cuadrados, con una diferencia menor de 17.04 metros cuadrados, es decir una diferencia de 10%.
- ✦ El documento de certificado de libertad y tradición de fecha 10 de septiembre de 2011, del predio lote No. 12, manzana V-1, ubicado en la calle 19 No. 35C – 35, tiene una cabida de 181.25 metros cuadrados, pero el levantamiento planimetrico con escala 1:250, realizado por el topógrafo José Chicre Campo con M.P. No. 17043 de fecha septiembre 12 de 2019, este mismo lote arroja una cabida de 156.46 metros cuadrados, con una diferencia menor de 24.79 metros cuadrados, es decir una diferencia de 13.5%.

**DINO SILVA FUSCALDO**

**Ing. Agrónomo**

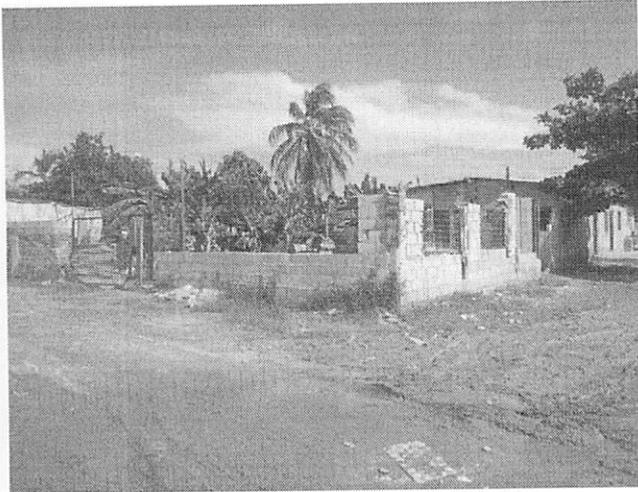
**T.P. No 8152 Min Agricultura**

**Auxiliar de la Justicia**

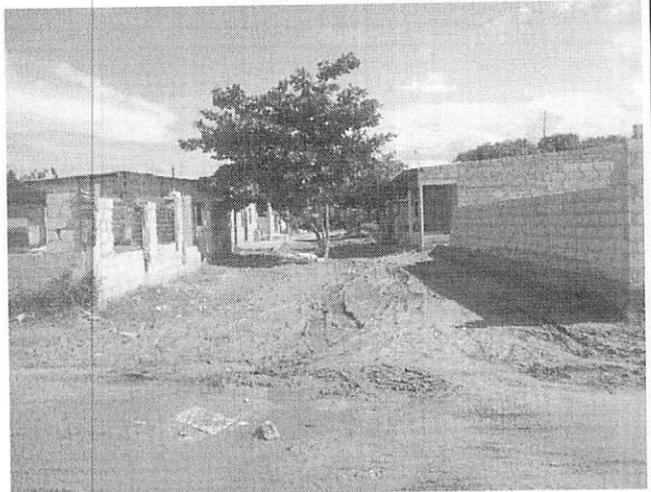
**Oficina de Apoyo de Ciénaga.**

CUADRO FOTOGRAFICO

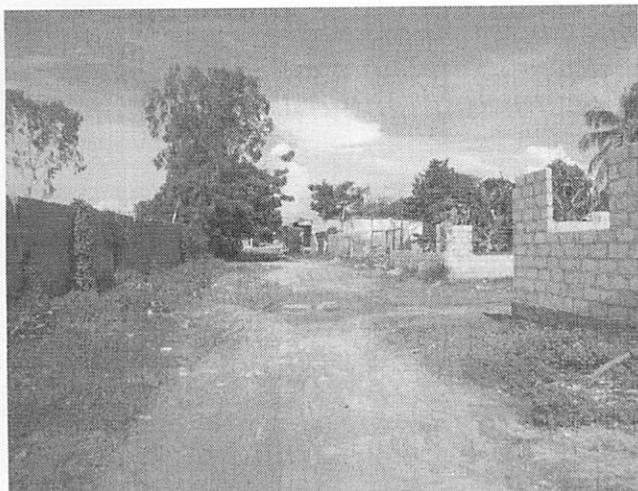
FACHADA DE LOS PREDIOS



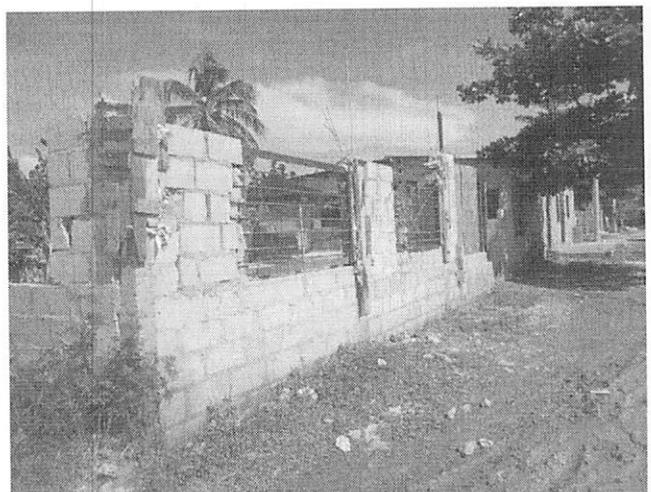
CARRERA 36 SUR - NORTE



CALLE 18E ESTE - OESTE



MURO LATERAL



MURO FRONTAL

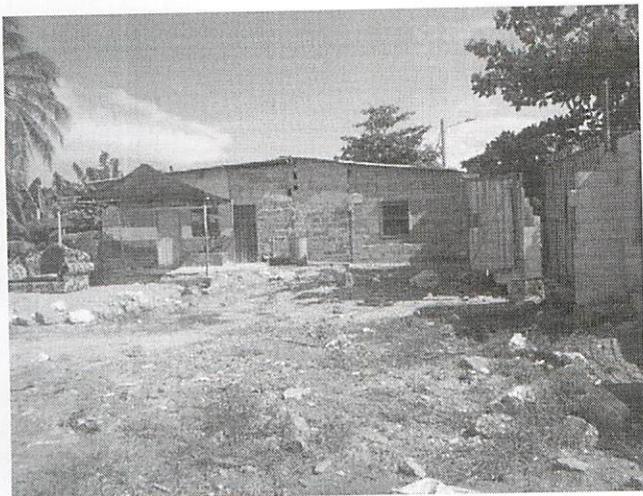


AREA INTERNA

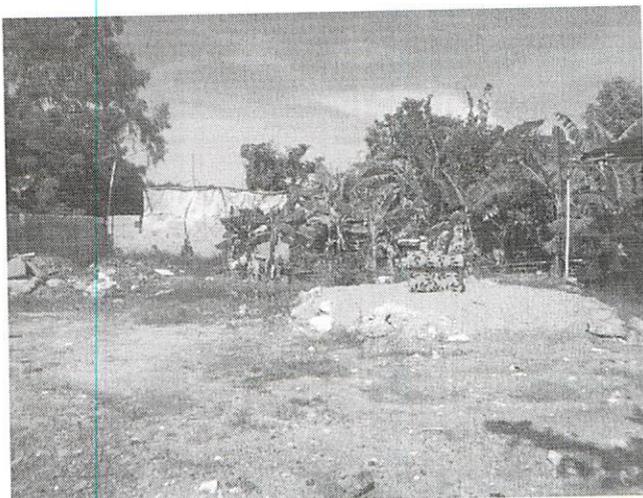


# CUADRO FOTOGRAFICO

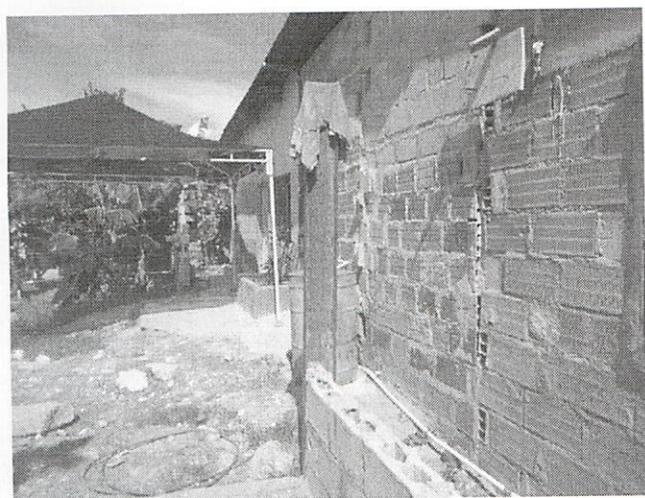
*AREA LOTE SUR - NORTE*



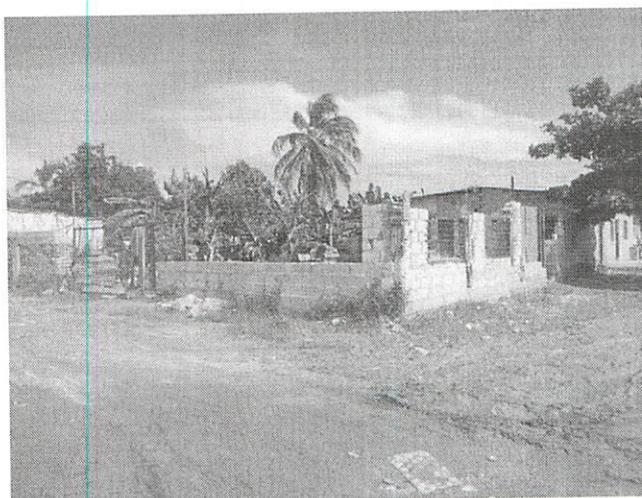
*ÁREA INTERNA*



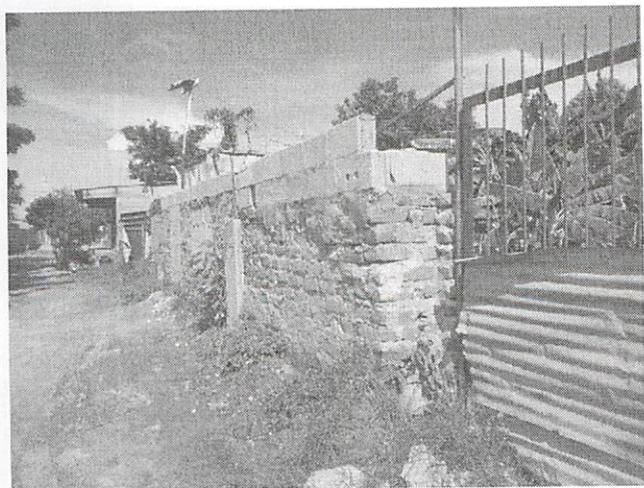
*LINDERO NORTE*



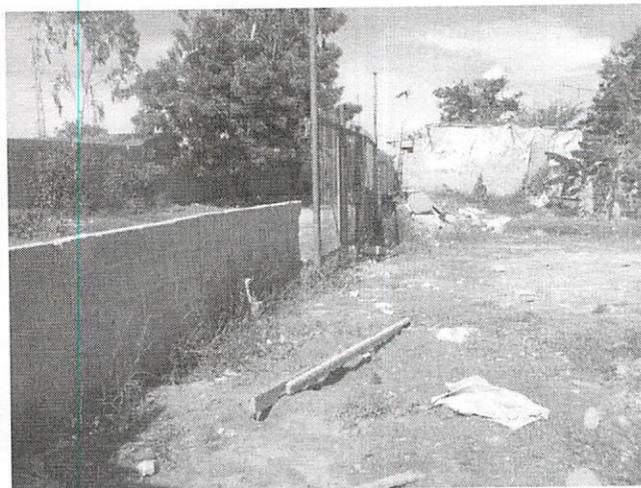
*PORTON DE ACCESO*



*MURO FRONTAL*



*MURO FRONTAL PARTE INTERNA*



159

**DICTAMEN PERICIAL JESUS RIVAS**

Seguridad de Cuentas <DINO\_SILVA09@hotmail.com>

Vie 13/11/2020 8:58 AM

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Magdalena - Cienaga <j02pmpalciena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 5 archivos adjuntos (2 MB)

CERTIFICADO LONJA 2020.pdf; DECLARACIONES ARTICULO 226.pdf; DICTAMEN JESUS RIVAS.pdf; RAA 2020.pdf; RNA.pdf;

BUEN DIA

SEÑORES JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL

ENVIO DICTAMEN PERICIAL SOLICITADO POR EL DESPACHO

ATENTAMENTE

DINO SILVA  
PERITO

